Reconocimiento de Revelación

Copia de Agente - Retenga en los Archivos

(Nombre en letra de imprenta del licenciado)

(Nombre de Compañía)

Los estatutos de Nebraska requieren que todos los licenciados, sean corredores de bienes raíces o vendedores, informen a todos sus clientes prospectivos o *customers* sobre las relaciones de agencia en las transacciones de bienes raíces.

1. El licenciado me/nos ha informado que el mismo licenciado actuará como:

____ Agente de Comprador Limitado

____ Agente de Vendedor Limitado (un acuerdo escrito es necesario)

____ Agente Doble Limitado (un permiso escrito es necesario)

____ Agente de Derecho Común del _____
(Especifique vendedor o comprador, y un acuerdo escrito es necesario)

Y

2. El licenciado me/nos ha informado que el mismo licenciado me/nos proveerá servicios de corretaje como a;

____ Cliente, representándome/nos

____ *customer*, no me/nos representa

ESTE NO ES UN CONTRATO

Por mi firma, reconozco que he recibido la información en el folleto de "Relaciones de Corretaje en Transacciones de Bienes Raíces" y que la recibí a la primera oportunidad practicable durante o siguiente nuestro primer contacto substancial, y además si es aplicable, como de *customer*, el licenciado indicado en este folleto me ha entregado una lista de tareas que el licenciado puede llevar a cabo por mí.

(Firma del Cliente o del *Customer*)

(Fecha)

(Nombre del Cliente o del *Customer* en letra de imprenta)

(Firma del Cliente o del *Customer*)

(Fecha)

(Nombre del Cliente o del *Customer* en letra de imprenta)

Información General

Corredores de bienes raíces y sus corredores socios y vendedores licenciados en Nebraska están requeridos por ley de revelar el tipo de relación de corretaje que tienen con los compradores, inquilinos, vendedores, o propietarios a quienes ellos les proveen servicios en transacción de bienes raíces. Los compradores, inquilinos, vendedores, o propietarios pueden ser clientes o *customers* de un licenciado. Un cliente de un licenciado es una persona o una entidad que tiene relación de corretaje con ese licenciado. Un *customer* de un licenciado que entra en una transacción de bienes raíces es una persona o una entidad que no tiene relación de corretaje con ese licenciado y no es representado por ningún otro licenciado.

Hay varios tipos de relaciones de corretaje posibles, y usted, sea cliente o *customer*, debe entenderlas al momento en que el licenciado empiece a proveerle a usted servicios de corretaje en una transacción de bienes raíces. Son: 1) Agencia Limitada al Comprador; 2) Agencia Limitada al Inquilino; 3) Agencia Limitada al Vendedor; 4) Agencia Limitada al Propietario; 5) Agencia Doble Limitada; y 6) Agencia de Derecho Común.

El licenciado que le ofrece a usted servicios de corretaje, o que provee tales servicios por alguna propiedad particular, debe revelarle su relación de corretaje en dicha transacción. Estas revelaciones deben darse a conocer en la primera oportunidad practicable durante o siguiente el primer contacto substancial con un comprador, inquilino, vendedor, o propietario que no tenga un acuerdo escrito por servicios de corretaje con otro licenciado.

Todos licenciados de bienes raíces que proveen servicios de corretaje son agentes limitados del comprador o del inquilino (NO ES NECESARIO EL ACUERDO ESCRITO) aparte de que:

1. el licenciado tenga un acuerdo escrito con un vendedor (un acuerdo de lista de avisos) o con un propietario (acuerdo de administración o de arrendamiento) para representar al vendedor o al propietario como su agente limitado;
2. el licenciado provee servicios de corretaje como subagente de otro corredor de bienes raíces que ya tiene relación de agencia puesta con un cliente;
3. el licenciado provee servicios de corretaje bajo un permiso escrito de agencia doble; o
4. el licenciado trabaja bajo un acuerdo escrito de agencia de derecho común con un cliente.

Al final de cada de las cuatro secciones de este folleto, se les da espacio a los agentes de corretaje para incluir información especificando el tipo de relación de corretaje que su compañía ofrece, y para identificar los servicios que le pueden proveer bajo cada relación. Suplementarios de corredores para este folleto se distinguen por el tipo de letra imprenta, y son añadiduras al lenguaje preparado y aprobado por la Comisión de Bienes Raíces de Nebraska.

Agencia de Comprador

Un agente limitado al comprador es un agente que representa a un comprador. Un licenciado de bienes raíces es agente limitado al comprador a menos que exista o esté puesto un acuerdo escrito o un permiso como se describen en este folleto. También se puede crear la agencia de comprador por un acuerdo escrito entre usted y un corredor de bienes raíces. Un agente limitado al comprador, más de trabajar bajo los términos del acuerdo escrito con el comprador, ejerce con razonable habilidad el cargo de cuidar del interés del comprador y promueve los intereses del comprador con lo mayor de muy buena fe, lealtad, y fidelidad. Un agente limitado al comprador va en busca de un precio y términos que sean aceptables al comprador; presenta todas ofertas escritas para y del comprador de una manera oportuna; le da a saber, por escrito, al comprador todos los hechos adversos actualmente conocidos por el agente limitado; y le aconseja al comprador obtener consejo experto sobre asuntos afuera del entendimiento del agente. Un agente limitado al comprador debe dar cuentas de todo dinero y propiedad obtenida, y debe obedecer los estatutos, reglas, y ordenanzas aplicables, sean federales, estatales o municipales.

Un agente limitado al comprador no debería dar a saber información confidencial acerca del comprador aparte de que sea requerido por estatuto o regla, o en caso de que el no dar a saberlo cause una falsificación fraudulenta.

Un agente limitado al comprador puede retener y compensar a otros corredores de bienes raíces como subagentes solamente con un acuerdo escrito del comprador. (Los subagentes tienen los mismos deberes y obligaciones que los agentes limitados al comprador.)

Un agente limitado al comprador puede enseñar la misma propiedad a compradores competidores, y también asistir a los compradores competidores en su esfuerzo a comprar dicha propiedad, sin quebrar ningún deber u obligación a su cliente.

Un agente limitado al comprador no tiene ningún deber u obligación al *customer* (vendedor) excepto para dar a saber, por escrito, todos hechos adversos actualmente conocidos por el licenciado. Hechos adversos pueden incluir datos sobre la habilidad financiera del comprador en poder llevar a cabo los términos de la transacción.

Un agente limitado al comprador debe también actuar honestamente y ser justo en sus negocios con un vendedor.

Un agente limitado al comprador no tiene obligación de investigar independientemente la condición financiera del comprador para el beneficio del vendedor, ni de independientemente verificar la exactitud ni lo completo de declaraciones hechas por el comprador o por ningún inspector independiente.

Un agente limitado al comprador debe, si el vendedor no está representado por otro licenciado, proveer una lista de tareas que el agente limitado al comprador puede llevar a cabo para el vendedor (*customer*).

Agencia de Vendedor

Un agente limitado al vendedor es un agente que con el acuerdo escrito representa a un vendedor. Un agente limitado al vendedor lleva a cabo los términos del acuerdo escrito; ejerce con razonable habilidad el cargo de cuidar del interés del vendedor y promueve los intereses del vendedor con lo mayor de buena fe, lealtad, y fidelidad. Un agente limitado al vendedor va en busca de un precio y términos que sean aceptables al vendedor; presenta todas ofertas escritas para y del vendedor de una manera oportuna; le da a saber, por escrito, al vendedor todos los hechos adversos actualmente conocidos por el agente limitado; y le aconseja al vendedor obtener consejo experto sobre asuntos afuera del entendimiento del agente. Un agente limitado al vendedor debe dar cuentas de todo dinero y propiedad obtenida, y debe obedecer los estatutos, reglas, y ordenanzas aplicables, sean federales, estatales o municipales.

Un agente limitado al vendedor no debería dar a saber información confidencial acerca del vendedor aparte de que sea requerido por estatuto o regla, o en caso de que el no dar a saberlo cause una falsificación fraudulenta.

Un agente limitado al vendedor puede retener y compensar a otros corredores de bienes raíces como subagentes solamente con un acuerdo escrito del vendedor. (Los subagentes tienen los mismos deberes y obligaciones que los agentes limitados al vendedor.)

Un agente limitado al vendedor puede enseñar y puede inscribir en la lista de avisos propiedades alternativas o competidoras sin quebrar ningún deber u obligación al vendedor.

Un agente limitado al vendedor no tiene ningún deber u obligación al *customer* (comprador) excepto para darle a saber, por escrito, todos hechos adversos actualmente conocidos por el agente limitado al vendedor. Un hecho adverso puede incluir:

1. peligros medioambientales que afectan la propiedad y que son requeridos por ley de revelarse o darse a saber;
2. la condición física de la propiedad;
3. defectos materiales en la propiedad;
4. defectos materiales en el título de la propiedad; y
5. limitaciones materiales por la parte del vendedor en su poder de llevar a cabo el contrato.

Un agente limitado al vendedor debe también actuar honestamente y ser justo en sus negocios con un comprador.

Un agente limitado al vendedor no tiene ningún deber de hacer una inspección independiente de la propiedad para el beneficio del comprador ni de independientemente verificar la exactitud ni lo completo de alguna declaración hecha por el vendedor o por un inspector independiente.

Un agente limitado al vendedor debe, si el comprador no está representado por otro licenciado, proveer una lista de tareas que el agente limitado al vendedor puede llevar a cabo para el comprador (*customer*).

Agencia Doble Limitada

Una agencia doble limitada es un agente que, *con el enterado permiso escrito* de todos los partes que están en contemplar la transacción de bienes raíces, representa ambos al vendedor y al comprador. Los dos partes son clientes del licenciado.

Un agente doble limitado tiene los mismos deberes y obligaciones de un agente limitado al vendedor y los mismos deberes y obligaciones de un agente limitado al comprador excepto como está escrito abajo.

Un agente doble limitado puede dar a saber cualquiera información a un cliente que obtenga del otro, con que la información sea pertinente a la transacción o al cliente, excepto que el agente doble limitado *no puede* dar a saber lo siguiente sin el enterado permiso escrito del cliente a quien la información le pertenece:

1. el comprador está dispuesto a pagar más que el precio de compra ofrecido;
2. el vendedor está dispuesto a aceptar menos que el precio pedido.
3. las consideraciones motivadoras de cualquier cliente; o
4. el cliente estará de acuerdo con otros términos de financiar que a los ya ofrecieron.

Un agente doble limitado no puede dar a saber a un cliente información confidencial acerca del otro aparte de que sea requerido por estatuto o regla, o en caso de que el no dar a saberlo cause una falsificación fraudulenta.

Agencia de Derecho Común

Los deberes y obligaciones de un agente bajo un acuerdo de agencia de derecho común exceden los deberes y obligaciones de un agente limitado como se describe en este folleto y en los Estatutos de Nebraska, Neb. Rev. Stat. §76-2401 a 76-2430. Por ejemplo, un licenciado quien está autorizado por el principal de obligar al principal a términos o a condiciones en una transacción de bienes raíces sería un agente de derecho común. Un comprador o un vendedor y el corredor de bienes raíces deben participar en este tipo de agencia por acuerdo escrito que especifica los deberes y responsabilidades del agente, e incluye el deber de confianza y los términos de compensación. Dicho acuerdo estará sujeto a los requisitos de agencia de derecho común aplicables a los licenciados de bienes raíces.

Renuncia

Esta traducción de español de un documento oficial de la Comisión de Bienes Raíces de Nebraska ha sido preparada para asistirle en entender sus derechos y responsabilidades. La Comisión no representa que la traducción es una completa o absoluta equivalente al documento inglés original. Esta traducción debe utilizarse solamente para intenciones de información. Usted estará sujeto por el documento oficial de inglés.

Disclaimer

This Spanish translation of an official Nebraska Real Estate Commission document has been prepared to assist you in understanding your rights and responsibilities. The Commission does not represent that the translation is a complete and absolute equivalent of the original English document. This translation should be used for informational purposes only. You will be bound by the official English version of the document.

Comisión de Bienes Raíces de Nebraska

Revelación de Relaciones de Corretaje en Transacciones de Bienes Raíces

Para Compradores y Vendedores

Es su derecho saber si el licenciado representa su interés en la transacción.

La información en esta revelación es requerida por la ley de Nebraska.

**Autorizado para usarse 20 julio 2002
Requerido 1 enero 2003**